

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Laubenheim 2025

Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



Gerne nenne ich Ihnen den besten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Als Ihr Immobilienexperte vor Ort kenne ich den lokalen Markt genau. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie rufen mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



Handwritten signature of Oliver K. Senger



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

**SENGER Immobilien-
und Verwaltungsgesellschaft mbH**
Alte Mainzer Straße 3, 55129 Mainz-Hechtsheim

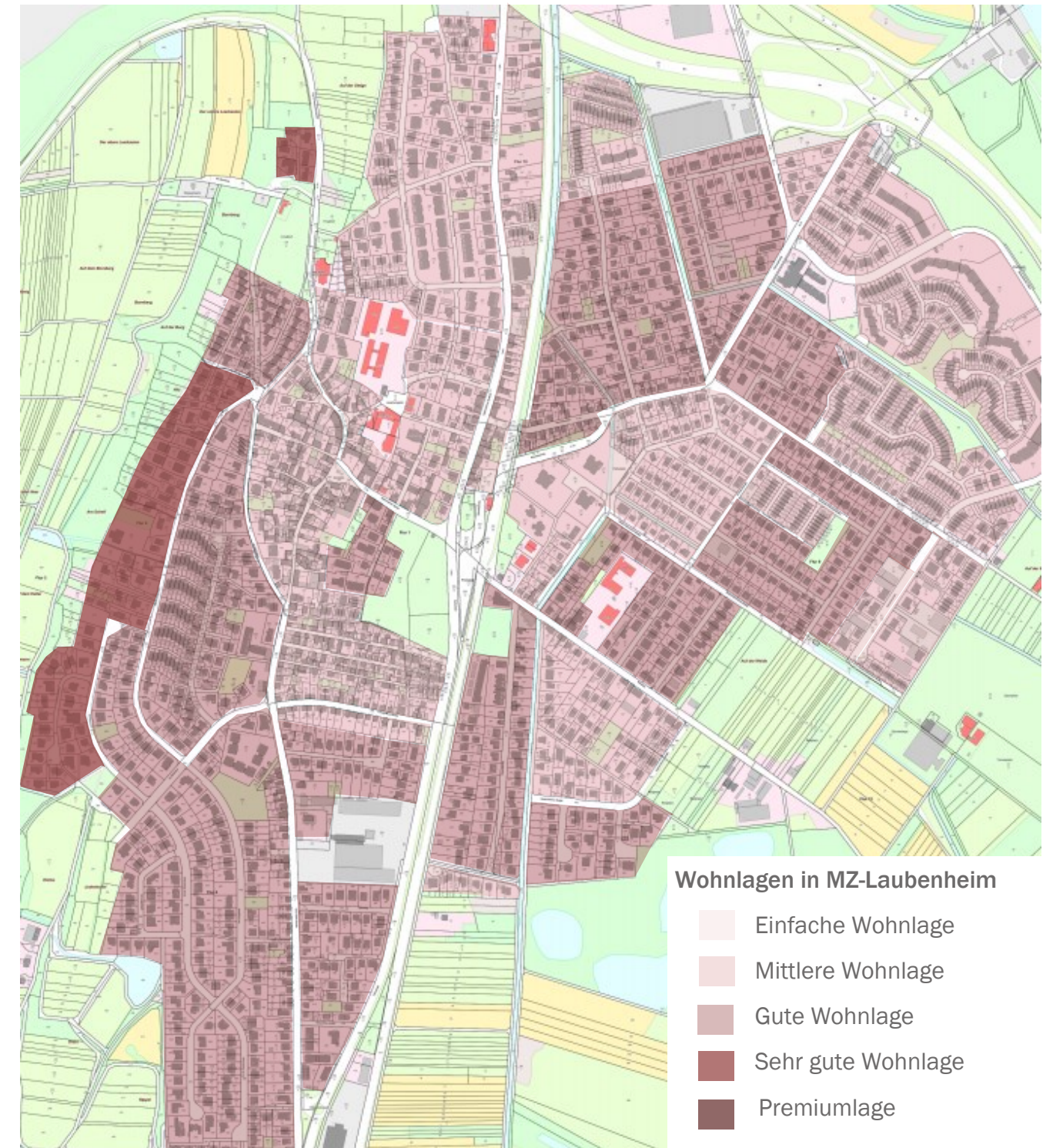
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGGER-Immobilien 01/2025



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Laubenheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
EFH bis 100 m² WF	1	6.768	1	5.313	27,39%	11	2.192	208,76%
EFH bis 140 m² WF	7	4.247	8	4.588	-7,43%	8	2.007	111,61%
EFH bis 180 m² WF	6	4.609	2	5.184	-11,09%	10	1.982	132,54%
EFH über 180 m² WF	20	5.137	4	5.968	-13,92%	14	1.991	158,01%
	34		15			43		
RH bis 100 m² WF	0		0			0	0	
RH bis 140 m² WF	1	4.377	8	4.817	-9,13%	0	0	
RH bis 180 m² WF	1	3.669	5	3.887	-5,61%	0	0	
RH über 180 m² WF	0		2	3.564		0	0	
	2		15			0		
DHH bis 100 m² WF	0		0			0	0	
DHH bis 140 m² WF	0		1	4.264		1	2.218	
DHH bis 180 m² WF	2	3.538	3	3.980	-11,11%	0	0	
DHH über 180 m² WF	1	3.484	0			0	0	
	3		4			1		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Laubenheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
Whg. bis 45 m² WF	11	3.053	5	3.500	-12,77%	12	1.334	128,86%
Whg. bis 65 m² WF	19	3.752	16	4.165	-9,92%	17	1.881	99,47%
Whg. bis 85 m² WF	16	4.114	8	4.564	-9,86%	18	1.940	112,06%
Whg. bis 105 m² WF	8	4.258	4	5.497	-22,54%	17	2.123	100,57%
Whg. über 105 m² WF	5	3.095	8	4.618	-32,98%	23	1.954	58,39%
	59		41			87		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Laubenheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
Whg. bis 45 m² WF	37	13,97	45	12,62	10,70%	66	8,59	62,63%
Whg. bis 65 m² WF	38	12,81	48	11,18	14,58%	42	8,14	57,37%
Whg. bis 85 m² WF	26	12,57	45	11,49	9,40%	19	8,11	54,99%
Whg. bis 105 m² WF	12	12,07	32	11,04	9,33%	13	7,79	54,94%
Whg. über 105 m² WF	17	12,55	11	12,31	1,95%	10	7,61	64,91%
	130		181			150		

Mainz-Laubenheim hat ca. 9.100 Einwohner und liegt zwischen Rhein und dem Steilhang zum rheinhessischen Plateau. Den höchsten Punkt bildet die Laubenheimer Höhe mit 196 m ü. NN und einem herrlichen Blick über den Rhein sowie die Riedebenen an beiden Ufern. Der Weinbau prägt den Ort nach wie vor und ist das angenehme Ambiente für den attraktiven Wohnstandort.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Die Oppenheimer Straße, die Hauptstraße, bietet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule ist Laubenheim gut mit öffentlichen Einrichtungen versorgt. Weiterführende Schulen sind problemlos in der Innenstadt zu erreichen. Darüber hinaus bietet das Laubenheimer Ried Erholung und Natur pur. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und Regionalbahn hervorragend zu erreichen. Der Individualverkehr ist über eine eigene Autobahnauffahrt an die A 63 (Mainzer Ring) angebunden. All dies macht Laubenheim zu einem der beliebtesten Mainzer Stadtteile mit stark steigenden Immobilienpreisen - daran ändert auch die Zunahme des Flugverkehrs in den letzten Jahren nichts.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich alle am Laubenheimer Hang, oberhalb des alten Ortskerns. Von hier hat man einen großartigen Blick über den Rhein bis nach Frankfurt und Darmstadt.

Häuser in Laubenheim wurden 2024 im Preis in den meisten Fällen gegenüber 2022 zwischen ca. 7 und 11 % reduziert. Die allgemeine Nachfrageschwäche macht sich auch in Laubenheim bemerkbar. Generell war 2023 und 2024 eine deutliche Ausweitung des Angebotes gegenüber 2022 zu erkennen, bei einem gleichzeitigen starken Rückgang der Nachfrage. Längere Vermarktungszeiten von mehreren Monaten sind das Ergebnis dieser gegenläufigen Entwicklung und die genannten kräftigen Preisnachlässe bei ungedulden Verkäufern, die einen schnelleren Verkauf wünschen. Die weitere Entwicklung im Jahr 2025 und danach hängt stark an der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Wohnungen in Laubenheim sind ebenfalls deutlich preiswerter geworden. Die Reduktionen liegen zwischen ca. 10 % und 13 % und die Kaufpreise zwischen € 3.000 und gut € 4.100. Das Angebot hat sich leicht vergrößert (59 Wohnungsangebote gegenüber 56 im Jahr 2023). Die Nachfrage bleibt verhalten, aber die Qualität ist in der Regel gut, mit realen Abschlußmöglichkeiten. Die Vermarktungszeiten sind deutlich angestiegen. Es ist wieder normal, dass eine Wohnung nicht sofort verkauft wird, sondern einige Wochen oder sogar Monate in der Vermarktung bleibt.

Auch **Mietwohnungen** sind in Laubenheim signifikant teurer geworden. Zwischen 10 und 14 % betrugen die Mietpreissteigerungen der letzten beiden Jahre, wobei die Zahl der Angebote mit 130 deutlich geringer war, als 2022 (181 Angebote). Die merklich geschrumpfte Nachfrage nach Kaufimmobilien ist im Mietsektor nicht vorhanden. Wir sehen, dass sich die Nachfrage z. T. vom Kaufmarkt in den Mietermarkt verlagert und rechnen deshalb damit, dass sich die steigende Preisentwicklung auch 2025 fortsetzen wird.

Die Aussichten sind 2025 für Immobilieneigentümer nicht eindeutig. Schlechte Wirtschaftsprognosen und Verunsicherung durch ständig veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen des Staates haben die Stimmung auf dem Immobilienmarkt nachhaltig eingetrübt. Die Nachfrage wird von nicht wenigen zurückgestellt und die Realisierung der Immobilienwünsche von vielen Interessenten auf stabilere Zeiten verschoben. Wir gehen davon aus, dass schon kleinere Stimmungsaufhellungen und daraus resultierende kurze Nachfragespitzen wieder für steigende Preise am Immobilienmarkt sorgen können. Mittel- und langfristig bleibt die Immobilie fraglos ein knappes und begehrtes Gut.